



AXA Immoselect – Monatsbericht Juli 2012

- Diese Information ist MiFID-konform und kann auch an Anleger weiter gegeben werden -

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne übersenden wir Ihnen den dritten AXA Immoselect Monatsbericht des Geschäftsjahres 2012 / 2013, der folgende Themen behandelt:

- 1. Stand der Verkaufsaktivitäten / Verkauf der Immobilie Frankreich, Paris / Charenton le Pont, avenue de la Liberté**
- 2. Bewertungsergebnisse im Juli 2012**
- 3. Ertragsausschüttung für das Geschäftsjahr 2011 / 2012**

1. Stand der Verkaufsaktivitäten / Verkauf der Immobilie Frankreich, Paris / Charenton le Pont, avenue de la Liberté



Am 30.07.2012 haben wir den vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 239,77 Mio. Euro erhalten. Die Immobilie repräsentierte das größte Einzelinvestment des Fonds mit rund 46.480 m² Fläche und 1.020 Pkw-Stellplätzen. Sie wurde im April 2005 fertig gestellt und war seit September 2005 im Sondervermögen. Der ursprüngliche Kaufpreis zzgl. Erwerbsnebenkosten lag bei 260,45 Mio. Euro.

Seit dem Erwerb entwickelte sich der Verkehrswert auf bis zu 283,41 Mio. Euro im Jahr 2009, um dann in

Folge der Immobilienmarktkrise auf 269 Mio. Euro im Jahr 2011 zu fallen. Der nun erzielte Kaufpreis liegt um rund 10,9% unter dem letzten festgestellten Verkehrswert bzw. um rund 8,6% oder 20,68 Mio. Euro unter dem ursprünglich gezahlten Kaufpreis. Mit dem Verkauf der Immobilie geht die ertragswirksame Auflösung einer Rückstellung für latente Steuern in Höhe von rund 10,4 Mio. Euro einher, so dass die Auswirkung des Verkaufs auf den Anteilspreis deutlich reduziert ist. Die Immobilie hat während Ihrer Nutzungsdauer Nettomieteinnahmen von mehr als 100 Mio. Euro erzielt, so dass sie trotz des jetzt eingetretenen Verlustes immer noch einen hohen Deckungsbeitrag zum Gesamtergebnis des Fonds geliefert hat. Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie ist eine Immobilienfinanzierung über 100 Mio. Euro zurück zu führen.

Zudem sind wir mit einem großen Teil der Immobilien, die aus unserer Sicht bereits jetzt verkaufsfähig sind und bei denen wir nach Abwägung kein kurzfristiges Optimierungspotenzial sehen, mit einem strukturierten Vermarktungsprozess am Markt, um Kaufinteressenten zu finden. Es bestehen gute Chancen, dass weitere Immobilien kurz- bis mittelfristig veräußert werden können. Sobald die zeitlichen Abläufe für potentielle Verkäufe fest stehen, werden wir über die Verwendung der Liquidität insgesamt beschließen.



2. Bewertungsergebnisse im Juli 2012

Im Juli 2012 wurden turnusmäßig zwei Büroimmobilien folgebewertet. Dabei handelt es sich um eine Immobilie im französischen Lille sowie eine in Düsseldorf gelegene Immobilie, die über eine Objektgesellschaft gehalten wird, an der das Sondervermögen AXA Immoselect mit 94,9% beteiligt ist.

Die Verkehrswerte der Immobilien betragen nach den durchgeführten Bewertungen 150,69 Mio. Euro (AXA Immoselect Anteil: ca. 145,70 Mio. Euro). Die Werte lagen vorher bei rund 156,18 Mio. Euro (AXA Immoselect Anteil: ca. 151,03 Mio. Euro). Die Bewertungsveränderungen betragen in der Summe minus 5,49 Mio. Euro (AXA Immoselect Anteil: ca. minus 5,33 Mio. Euro). Dies entspricht einer Bewertungskorrektur um ca. minus 3,52%.

Der Anteilspreis des AXA Immoselect vom 01.08.2012 liegt bei 48,60 Euro und ist aufgrund des Verkaufs der Immobilie in Paris (minus 0,51 Euro) gesunken. Darüber hinaus war der Anteilspreis bereits am 27.07.2012 aufgrund der Ertragsausschüttung um den Ausschüttungsbetrag pro Anteil in Höhe von 1,85 Euro und der nachfolgenden Bewertungen (minus 0,11 Euro) um insgesamt 1,96 Euro zurückgegangen. Im Monatsbericht Juni 2012 (Stand 02.07.2012) hatten wir Ihnen als Anteilspreis zuletzt 50,92 Euro mitgeteilt.

Die Bewertungen im Einzelnen:

Deutschland, Düsseldorf, Feldmühleplatz, „Feldmühle Office Building“ (Beteiligung: 94,9%)



2012:	97.800.000 Euro
AXA Immoselect-Anteil	92.812.200 Euro
2011	100.960.000 Euro
AXA Immoselect-Anteil:	95.811.040 Euro

Wertänderung: - 2.998.840 Euro = - 3,13%

An der repräsentativen Immobilie, die über eine Objektgesellschaft gehalten wird, ist das Sondervermögen seit Oktober 2007 zu 94,9% beteiligt.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel. Das in den Jahren 2004/2005 kernsanierte und im Jahr 2007 um einen weiteren Flügel ergänzte Gebäude ist vollständig vermietet und verfügt über rund 22.450 m² Bürofläche nebst rund 2.125 m² Keller-/Archivflächen und 398 Pkw-Tiefgaragenstellplätze. Für mehr als 70% der Büroflächen läuft der Mietvertrag bis Ende 2021. Die restlichen Büromietflächen haben eine Mietvertragslaufzeit bis Ende 2015.

Die Sachverständigen haben gegenüber der Vorjahresbewertung im Wesentlichen etwas niedrigere marktüblich erzielbare Mieten angesetzt und aufgrund der kürzeren Mietvertragsrestlaufzeit das Mietausfallwagnis höher bewertet. Außerdem wurde marktbedingt der Bewertungsfaktor reduziert.



Frankreich, Lille, Rue de la Chaude Rivière / Avenue Willy Brandt Prolongée, „Onix in Lille“



2012: 52.890.000 Euro

2011: 55.220.000 Euro

Wertänderung: - 2.330.000 Euro = - 4,22%

Die im Dezember 2007 im Projektentwicklungsstadium kaufvertraglich gesicherte Büroimmobilie wurde Ende 2009 fertig gestellt und verfügt über rund 15.400 m² Bürofläche und 321 Pkw-Stellplätze.

Die Hauptmieterin aus dem öffentlich rechtlichen Sektor hat rund 55% der Büromietflächen (ca. 8.610 m²) bis Anfang März 2022 angemietet. Sieben weitere Mieter haben insgesamt rund 6.790 m² angemietet.

Seit der letzten Bewertung konnten die noch leerstehenden Büroflächen komplett vermietet werden, womit die Immobilie nun ein wichtiges Kriterium für einen erfolgreichen Verkauf erfüllt. Neben einem Bestandsmieter, der zusätzlich rund 345 m² Bürofläche bis September 2019 angemietet hat, konnten zwei neue Mieter für insgesamt ca. 687 m² Mietfläche und Laufzeiten bis August 2020 bzw. Juli 2021 gewonnen werden.

Die Sachverständigen haben bei ihrer aktuellen Bewertung insbesondere folgende Faktoren berücksichtigt: Die Vermietungssituation der Immobilie hat sich insgesamt verbessert. Die Büromietflächen sind voll vermietet. Die marktüblich erzielbare Gesamtmiete der Immobilie hat sich ebenfalls positiv entwickelt. Trotzdem war nach Einschätzung der Sachverständigen aufgrund des erhöhten Anschlussvermietungsrisikos und der verschärften Wettbewerbssituation durch Fertigstellung weiterer Immobilien in der Umgebung eine Reduzierung des Bewertungsfaktors der Immobilie notwendig.

3. Ertragsausschüttung für das Geschäftsjahr 2011/2012

AXA Immoselect hat am 27. Juli 2012 pro Anteilschein 1,85 Euro an seine Anleger ausgezahlt. Am 30. April 2012 hat der Fonds sein zehntes Geschäftsjahr abgeschlossen. Die Ausschüttungsrendite liegt bei ca. 3,6%. Das Ergebnis des Geschäftsjahres liegt bei rund 82,5 Mio. Euro (Vorjahr rund 96,1 Mio. Euro). Das Jahresergebnis ist aufgrund von Aufwendungen im Zusammenhang mit Neuvermietungen und Mietvertragverlängerungen und durch den Verkauf von zwei Immobilien (Wegfall von Mieteinnahmen) gegenüber dem Vorjahresergebnis leicht rückläufig. Die Aufwendungen waren jedoch notwendig, um die Verkaufschancen für die Immobilien zu verbessern. Trotz des etwas geringeren Ergebnisses hat sich das Fondsmanagement unter Berücksichtigung der besonderen Situation der Liquidation des Fonds entschlossen, den gleichen Betrag pro Anteil wie im Vorjahr auszuschütten. In Summe werden somit rund 89,1 Mio. Euro an die Anleger ausgeschüttet. Der geringe Differenzbetrag gegenüber dem Ergebnis des Geschäftsjahres kann aus dem Gewinnvortrag bedient werden.

Die Wertentwicklung des Fonds lag im abgelaufenen Geschäftsjahr, insbesondere geprägt durch die Reduzierung der Immobilienverkehrswerte, bei rund minus 2,2% (BVI-Rendite)¹⁾.

1) Nach Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.



Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten trotz des anhaltend angespannten Marktumfeldes rund 200.000 m² Flächen (Vorjahr 126.000 m²) neu- oder anschlussvermietet bzw. Mietverhältnisse vorzeitig verlängert werden. Bei einem Immobilienbestand mit Gesamtflächen von knapp 1,1 Mio. m² wurde somit fast jeder fünfte Quadratmeter Mietfläche neu geordnet.

Die Nettomietrendite liegt mit 5,0% auf dem gleichen Niveau wie die des Vorjahres. Der Vermietungsstand beträgt 90,2%. Die Verkehrswerte der einzelnen Immobilien, die sich zum Ende des Geschäftsjahres noch im Portfolio befanden, haben sich um durchschnittlich rund 3,9% reduziert.

Insgesamt wurden im vergangenen Geschäftsjahr zwei Immobilien veräußert. Das Sondervermögen besitzt damit zum Geschäftsjahresende 43 direkt gehaltene Liegenschaften und 22 über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Liegenschaften in elf europäischen Ländern.

Bei Rückfragen stehen Ihnen Ihre Ansprechpartner in Sales und Client Service gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr AXA Investment Managers Team



Rechtliche Hinweise:

Die das Sondervermögen AXA Immoselect verwaltende Kapitalanlagegesellschaft AXA Investment Managers Deutschland GmbH hat die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens zum 20.10.2014 erklärt und gleichzeitig die Anteilscheinausgabe und Anteilscheinrücknahme endgültig eingestellt.

Demzufolge stellen die in diesem Monatsbericht enthaltenen Informationen kein Vertragsangebot bzw. keine Anlageberatung oder -empfehlung durch AXA Investment Managers Deutschland GmbH dar, sondern bezwecken die Anleger und Investoren umfassend über die wesentlichen Aktivitäten des Fondsmanagements während der Liquidation zu informieren.

Infolge vereinfachter Darstellungen vermag dieses Dokument nicht sämtliche Informationen darzustellen und könnte daher subjektiv sein. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben unsere aktuelle Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne Hinweis ändern kann. Die Verkaufsprospekte, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie Jahres- und Halbjahresberichte erhalten Sie kostenlos bei AXA Investment Managers Deutschland GmbH • Bleichstraße 2-4 • 60313 Frankfurt/Main sowie unter www.axa-im.de.

Sofern Sie eine Anlageberatung oder eine Aufklärung über die mit dem Erwerb von Anteilen an Investmentfonds verbundenen Risiken oder über die steuerliche Behandlung der Investmentfonds wünschen, bitten wir Sie, sich mit Ihrem Finanz- bzw. Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Die in diesem Monatsbericht enthaltenen Informationen, Daten, Zahlen, Aussagen, Analysen, Prognose- und Simulationsdarstellungen, Konzepte sowie sonstige Angaben beruhen auf unserem Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Dennoch kann es zu unbeabsichtigten fehlerhaften Darstellungen kommen. Auch können die genannten Angaben jederzeit ohne Hinweis geändert werden. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Angaben wird nicht übernommen.